

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt-trois, le 29 juin à 18h15, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle de Spectacle de GRANDVILLARS, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Anissa BRIKH, Bernard CERF, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Daniel FRERY, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Sandrine LARCHER, Jean LOCATELLI, Claude MONNIER, Gilles PERRIN, Fabrice PETITJEAN, Florence PFHURTER, Sophie PHILIPPE, Annick PRENAT, Jean RACINE, Lionel ROY, Françoise THOMAS, Dominique TRÉLA, Pierre VALLAT et Bernard VIATTE **membres titulaires**, Bernadette BAUMGARTNER et Gisèle LAMARE **membres suppléants**.

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs, Lounès ABDOUN-SONTOT, Martine BENJAMAA, Chantal BEQUILLARD, Thomas BIETRY Anne Catherine BOBILLIER, Daniel BOUR, Philippe CHEVALIER, Catherine CLAYEUX Gilles COURGEY, Catherine CREPIN, Gérard FESSELET, Vincent FREARD, Christian GAILLARD, Sophie GUYON, Hamid HAMLIL, Michel HOUDELAT, Thierry MARCJAN, Imann EL MOUSSAFER, Anaïs MONNIER, Robert NATALE, Emmanuelle PALMA-GERARD Nicolas PETERLINI, Virginie REY, Frédéric ROUSSE et Jean-Michel TALON.

Avaient donné pouvoir : Martine BENJAMAA à Jacques ALEXANDRE, Anne-Catherine BOBILLIER à Annick PRENAT, Daniel BOUR à Sandrine LARCHER, Catherine CREPIN à Anissa BRIKH, Gérard FESSELET à Bernadette BAUMGARTNER, Vincent FREARD à Gisèle LAMARE, Robert NATALE à Lionel ROY et Emmanuelle PALMA-GERARD à Fatima KHELIFI.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 16 juin 2023	Le 16 juin 2023	En exercice	50
		Présents	27
		Votants	32

Le Président, à l'ouverture de la séance, procède à l'appel des conseillers, vérifie l'existence du quorum et proclame la validité de la séance si celui-ci est atteint. Il cite les pouvoirs reçus.

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Jean-Louis HOTTLET est désigné.

Le Président fait approuver le procès-verbal de la séance précédente et fait prendre note des éventuelles rectifications par le secrétaire de séance.

2023-04-21 – Zone d'activités du Technoparc à Delle – vente de foncier
Rapporteur : Christian RAYOT

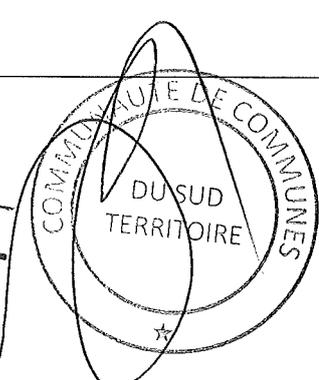
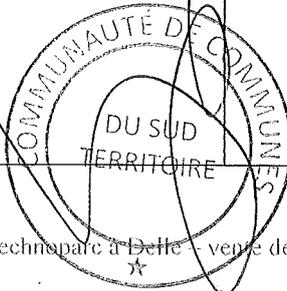
La Communauté de communes du Sud Territoire a été sollicitée par un porteur de projet qui souhaite acquérir du foncier sur la ZA du Technoparc à Delle et ce dans le but de poursuivre le développement de son activité. La SARL B-Sped France dirigée par Monsieur BOUQUET est déjà localisée actuellement sur la zone du Technoparc. Elle est spécialisée dans la promotion du trafic par le point frontière Boncourt-Delle grâce à l'exploitation d'une agence en douane mais également à l'affrètement et l'organisation de transports. La parcelle de foncier que souhaite acquérir l'entreprise B-Sped France, ou toute personne de droit privé en charge de la réalisation de l'ensemble immobilier nécessaire à l'activité de cette dernière, est cadastrée section BO n° 99 d'une contenance totale d'environ 8 009 m².

Le prix de cession est fixé à cinquante euros hors taxe le mètre carré (50 € HT/m²) et l'avis des Domaines a été sollicité. La surface définitive du foncier à vendre sera connue après établissement du document d'arpentage par le géomètre.

Le Conseil communautaire, après en avoir débattu à l'unanimité des membres présents, décide :

- De valider le prix de cession de la parcelle à 50 € HT/ m² hors frais notariés au bénéficiaire la société B-Sped France ou toute autre personne morale de droit privé en charge de la réalisation de l'ensemble immobilier nécessaire à l'activité cette Société.
- D'autoriser le Président à négocier et à signer tout document relatif à cette prise de décision.

Annexes : Plan provisoire de zone avec localisation de la parcelle.
Avis des Domaines en cours.

<p>Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur.</p>	<p>Le Président, Le Président Christian RAYOT</p> 
<p>Et publication ou notification le</p>	<p>JEUDI 06 JUL. 2023</p>
<p>Le Président, Le Président Christian RAYOT</p> 	



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 18/07/2023

Reçu en préfecture le 18/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_21A-AU

Besnier
Levrault



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/06/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

63 quai Veil Picard
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00

mél. : ddftp25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julien TAURINYA

Courriel : julien.taurinya@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06-13-61-56-67

Monsieur le Président de la CCST

Réf DS:12902110

Réf OSE : 2023-90033-46315

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

ZAC du Technoparc franco-suisse 90100 DELLE

Valeur :

192 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Corinne BOHLINGER, chargée de mission développement économique, 03-84-56-26-07, corinne.bohlinger@cc-sud-territoire.fr

2 - DATES

de consultation :	12/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/06/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre d'une cession future, la communauté de communes du sud territoire (CCST) demande l'évaluation d'un terrain à bâtir situé dans la ZAC du Technoparc franco-suisse.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Delle (5 777 habitants, 2^e ville du département) se situe au sud du département du Territoire de Belfort, à la limite avec la frontière suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le terrain est situé dans la ZAC du Technoparc franco-suisse, au sud de la ville, en limite de la frontière avec la Suisse.

Le secteur est facilement accessible via la voie rapide N19, à l'ouest, qui mène du nord au sud, vers la suisse.

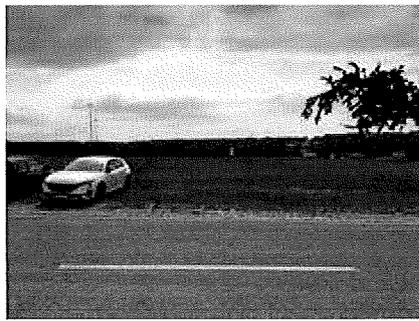


4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie m ²	Nature réelle
DELLE	BO99	6bis rue Pierre Dreyfus	7 996m ²	près

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir, plat et de forme quasi carrée, en nature de près, et situé entre la rue Pierre Dreyfus et la N19.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La CCST est propriétaire.

5.2. Conditions d'occupation

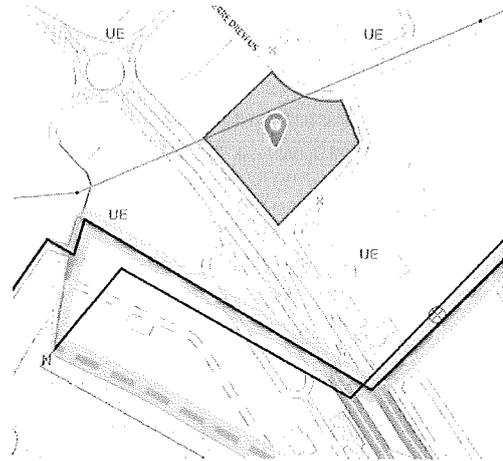
Le bien est libre d'occupation.

6 - URBANISME

Le PLU applicable a été approuvé le 17/12/2021.
La parcelle est située en zone UE.

Le secteur UE est dédié spécifiquement aux activités économiques ; il est concerné par les zones bleue et rouge du PPRI.

Dans le secteur de 'la Queue au loup', les constructions observent un recul de 15 mètres par rapport à l'emprise de la N 1019 ; cette marge de recul doit être traitée en espace végétalisé et agencé de manière à offrir une image de qualité paysagère de la zone.



7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche - Termes de comparaison

Il est proposé une étude de marché basée sur les cessions de terrains à bâtir situés dans des ZAC (ou assimilées) opérées depuis 2021, sur le sud territoire de Belfort.

Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastres	Urb.	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
15/02/2022	DELLE	LA BOINATTE	33//AB/449-451//	UD	7 886	120 000	15,22
10/12/2021	DELLE	ZAC DES CHAUFFOURS	ZB/37	UE	12 000	264 000	22,00
03/06/2022	MORVILLARS	ZAC des Tourelles	ZA/126	Uyt	21 551	442 367	20,53
18/11/2022	MORVILLARS	ZAC des Tourelles	ZA/116	Uyt	7 054	119 918	17,00
14/12/2021	GRANDVILLARS	ZAC GRANDS SILLONS	A/1121	AU	3 500	70 000	20,00
29/07/2021	DELLE	ZAC TECHNOPARC	BO/88-123	UE	18 281	438 744	24,00
15/06/2022	DELLE	ZAC TECHNOPARC	BO/124	UE	13 235	317 640	24,00
						valeur moyenne	20,39
						valeur médiane	20,53

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La moyenne et la médiane sont très proches, autour de 20€ HT/m².

On constate que la ZAC Technoparc bénéficie de sa proximité immédiate avec la frontière suisse (parc binational), avec un prix au m² de 24€ HT, soit plus haut que la moyenne.

En conséquence, il est proposé de retenir cette valeur de 24€ HT/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **192 000€**. ($7\,996\text{m}^2 \times 24\text{€} = 191\,904\text{€}$ arrondi à 192 000€)

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 173 000€ (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Envoyé en préfecture le 18/07/2023

Reçu en préfecture le 18/07/2023

Publié le



ID : 090-24900241-20230629-2023_04_21A-AU

Pour le Directeur et par délégation,

Julien TAURINYA

Inspecteur des Finances Publiques